CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINHOMES PEARL BAY
--- Tháng 11.2026 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. Thời gian áp dụng: Từ ngày **20/11/2026** cho đến khi có Chính Sách Bán Hàng ("CSBH") mới thay thế.

2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng ("KH") (không bao gồm tổ chức, cá nhân nước ngoài) mua Nhà ở tại Dự án Khu Nhà ở Vinhomes Pearl Bay ("Dự án").

3. Chú thích

- **Giá bán Nhà ở =** Giá trị quyền Sử dụng đất + Giá trị thương mại khác (gồm hạ tầng, tiện ích, dịch vụ, thương hiệu và lợi thế thương mại khác, lợi ích khác) + Giá trị Xây dựng.
  Trong đó: Tổng của Giá trị quyền Sử dụng đất và Giá trị thương mại khác sau đây được gọi chung là ***Giá trị Quyền Sử Dụng Đất Và Thương Mại hoặc Giá Trị QSD Đất Và Thương Mại.***
- Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, Giá bán Nhà ở, Giá trị Quyền Sử Dụng Đất Và Thương Mại hoặc Giá Trị QSD Đất Và Thương Mại được hiểu là chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng ("GTGT") và Kinh phí bảo trì ("KPBT").
- **CSBH và bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC") /Hợp Đồng Mua Bán ("HĐMB"), tùy trường hợp nào đến trước (sau đây gọi là "Tài liệu giao dịch đầu tiên"). KH ký Tài liệu giao dịch đầu tiên vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì sẽ được áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật (nếu có).

II. VỀ GIÁ BÁN

1. Khách hàng mua nhà theo giá gốc (*):

(*) Giá bán Nhà ở theo phương án thanh toán theo tiến độ thường ("Giá gốc"): là tổ hợp các chi phí gồm đất, chi phí xây dựng hạ tầng Dự Án, một phần chi phí xây dựng hạ tầng dịch vụ tiện ích, chi phí thương hiệu, chi phí xây dựng Nhà ở, marketing, phí đo đạc làm sổ đỏ, chi phí bán hàng của CĐT… Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

2. Khách hàng mua nhà theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:

a. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn thì được hưởng chiết khấu **7,5%** vào Giá gốc tại thời điểm ký HĐMB.

b. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt thì được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) (áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ). Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán khi KH lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm sau khi nhận bàn giao. KH cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân cho phần lãi này.

c. Nếu khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất thì thực hiện theo Quy định tại mục *"V. Chính sách Hỗ trợ lãi suất"*.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. Chương trình "VinClub"

a. Thời gian áp dụng: Như Mục I của CSBH.

b. Đối tượng áp dụng: KH là thành viên của VinClub (có tài khoản VinClub đã được xác thực) ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên để mua các sản phẩm Bất động sản ("BĐS") do Vinhomes phân phối bán lẻ.

c. Chương trình áp dụng:

KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào giá trị BĐS và tích điểm VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng **Vàng - Gold**	0,5%

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng **Bạch kim - Platinum**	0,7%
Hạng **Kim Cương - Diamond**	0,9%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Giá bán (chưa gồm thuế GTGT và KPBT) sau khi KH đã lựa chọn các Chính sách bán hàng ("CSBH") hiện hành đang áp dụng cụ thể tại từng Dự án khi khách hàng ký HĐMB tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Giá bán cuối (gồm thuế GTGT, chưa gồm KPBT) quy định tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao theo quy định.
- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐMB và KH đã thanh toán đủ theo thông báo bàn giao. Mỗi một giao dịch chỉ được tích điểm vào 01 tài khoản VinClub của KH nhận bàn giao từ CĐT. Hạng thành viên để xác định mức ưu đãi tích điểm là hạng thành viên tương ứng với hạng thành viên đã được hưởng ưu đãi chiết khấu vào giá tại thời điểm ký HĐMB.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HĐMB THEO TIẾN ĐỘ THƯỜNG

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC ("Ngày T")	**300.000.000 đồng/Nhà ở**
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐMB - tùy theo thời điểm nào đến trước ("Ngày D")	**10%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) **Và 5%** (**) Giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ngay khi ký HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("GCN") theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
Lần 3: D + 15 ngày	**15%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D + 60 ngày	**20%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D + 90 ngày	**25%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo bàn giao Nhà ở hoặc T + 130 ngày, tùy theo ngày nào đến sau	**25%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + **100% KPBT** + Thuế GTGT của **5%** Giá bán Nhà ở
Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	**5%** Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (**)

Lưu ý:

- *Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/gia hạn thủ tục ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.*
- *Trong trường hợp KH nhận bàn giao Nhà ở sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, KH cần phải thanh toán đủ toàn bộ nghĩa vụ thanh toán còn lại (bao gồm cả các đợt chưa đến hạn) theo thông báo của CĐT/NĐT.*
- *Trong trường hợp KH đóng không đủ tiền theo tiến độ thanh toán trên thì khoản tiền KH nộp ưu tiên vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐMB sau.*

bmhp.vn

- *Với khách hàng chậm ký HĐMB, ngay tại thời điểm ký HĐMB, KH sẽ phải thanh toán đầy đủ các đợt đã đến hạn theo quy định tính từ ngày ký HĐMB đúng hạn theo thông báo của CĐT.*
- *Các đợt thanh toán sau khi ký HĐMB đều được tính theo ngày D - ngày ký HĐMB đúng hạn hoặc ngày ký HĐMB thực tế tùy ngày nào đến trước.*

V. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (HTLS) (***)

1. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	**Lên tới 70%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được hưởng HTLS	**Tối đa 70%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT), chi tiết quy định tại mục "V.2.Các phương án hỗ trợ lãi suất"
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn ("Thời Gian HTLS")	Theo Thời Gian HTLS mà khách lựa chọn: **18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng/60 tháng (áp dụng có điều kiện)** kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Ân hạn nợ gốc (*kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)*	Theo chính sách của Ngân hàng tại thời điểm áp dụng.
Phí trả nợ trước hạn trong Thời Gian HTLS	Miễn phí trả nợ trước hạn của khoản vay được HTLS trong Thời Gian HTLS (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Sau Thời Gian HTLS, phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng.

(***): *Áp dụng đối với KH là cá nhân ("KHCN") đứng tên trong HĐMB. Khách hàng là doanh nghiệp ("KHDN") được NĐT hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn với mức tối đa bằng lãi suất và phí trả nợ trước hạn hỗ trợ cho KHCN (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.*

Lưu ý:

- *Điều kiện, tỷ lệ vay vốn tối đa với từng trường hợp cụ thể tuân theo các điều kiện vay vốn của Ngân hàng chỉ định.*
- *Trong mọi trường hợp, CĐT chỉ HTLS trong Thời Gian HTLS nêu trên đối với các Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định.*
- *KH lựa chọn phương án vay khi ký TTĐC và không được thay đổi phương án vay đã lựa chọn khi đã ký HĐMB (bao gồm cả trường hợp khách hàng không đáp ứng được điều kiện vay vốn của ngân hàng làm giảm tỷ lệ vay được ngân hàng PD).*
- *Trong trường hợp khách hàng không đáp ứng đủ điều kiện vay theo Phương án khách hàng đã chọn thì CĐT chỉ HTLS theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời khách hàng phải thanh toán bổ sung phần Vốn tự có trước khi giải ngân (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với quy định chính sách này).*
- *Trường hợp Khách hàng đã vay vốn ngân hàng và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.*

2. Các phương án hỗ trợ lãi suất: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 Phương án sau:

a. Phương án 1: Khách hàng vay mua Nhà ở theo **Giá Gốc công bố** và tự chi trả theo mức lãi suất cố định trong thời gian hỗ trợ vay vốn như sau:

Khoản vay (Lên tới 70%)	Thời gian hỗ trợ vay vốn					
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	48 tháng	60 tháng
Lãi suất cố định	3,0%/năm	4,5%/năm	6,0%/năm	7,5%/năm	8,5%/năm	9,0%/năm

Lưu ý:

- *Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay cao hơn lãi suất cố định nêu trên ("**Lãi Suất Cố Định**") thì KH chi trả theo Lãi Suất Cố Định, CĐT chi trả phần vượt Lãi Suất Cố Định trên dư nợ gốc trong hạn thực tế còn lại của KH (tối đa bằng giá trị khoản vay thực tế được giải ngân*

có hỗ trợ lãi suất và giảm dần vào từng thời điểm). Khoản hỗ trợ tự động chấm dứt vào ngày KH tất toán khoản vay hoặc hết thời gian hỗ trợ, tùy thời điểm nào đến trước.

- *Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay thấp hơn hoặc bằng Lãi Suất Cố Định thì KH chi trả theo mức Lãi Suất Cố Định.*
- *Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư chỉ HTLS trong Thời Gian HTLS nêu trên đối với các Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do Chủ đầu tư chỉ định.*

b. **Phương án 2:** Khách hàng vay mua Nhà ở được **áp dụng lãi suất 0%** trong thời gian hỗ trợ vay vốn và **trả thêm** so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay Lên tới 70%	**Thời gian hỗ trợ vay vốn**			
	18 Tháng	**24 Tháng**	**30 Tháng**	**36 Tháng**
Phần trả thêm so với Giá Gốc	3,5%	8,0%	13,5%	19,5%

3. Tiến độ giải ngân

TIẾN ĐỘ	**TỶ LỆ THANH TOÁN**
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC ("Ngày T")	**300.000.000 đồng/Nhà ở**
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐMB - tùy theo thời điểm nào đến trước ("Ngày D")	**10%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) **Và 5%** (**) Giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) KH ký vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ngay khi ký HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận GCN theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào tới trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
Lần 3: D+14 ngày đối với VTC **Và** D+15 ngày với số tiền ngân hàng giải ngân	**Khách hàng đóng VTC: 15%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) **Ngân hàng giải ngân: 70%** Giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: Theo thông báo bàn giao Nhà ở hoặc thỏa thuận khác với CĐT	**100% KPBT** + Thuế GTGT của **5%** Giá bán Nhà ở
Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	**5%** Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (**)

bmhpcHK0

Lưu ý:

- *Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/gia hạn thủ tục ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.*
- *Các đợt thanh toán sau khi ký HĐMB đều được tính theo ngày D - ngày ký HĐMB đúng hạn hoặc ngày ký HĐMB thực tế tùy ngày nào đến trước.*

VI. CHƯƠNG TRÌNH "VOUCHER ĐẶC QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VINHOMES"

1. Thời gian áp dụng: Từ ngày **20/11/2026** đến hết ngày **31/12/2026.**

2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng ("KH") sở hữu "Voucher Đặc quyền sở hữu nhà Vinhomes có hiệu

lực đến 31/12/2026" (sau đây gọi là "Voucher") ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐMB trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

3. Chương trình áp dụng:

- KH được sử dụng 01 Voucher để thanh toán cho Giá Trị Nhà khi ký HĐMB theo quy định.
- 1 BĐS mua mới chỉ được áp dụng 1 Voucher. Giá trị Voucher được áp dụng để thanh toán **không vượt quá 30% Giá Trị Nhà**. Trường hợp không dùng hết giá trị Voucher vào 1 BĐS thì KH có thể sử dụng phần còn lại để mua thêm BĐS khác. Voucher phải được sử dụng để thanh toán chậm nhất vào ngày **31/12/2026**.
- Nhà ở sử dụng Voucher để thanh toán sẽ hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 tháng kể từ ngày KH sử dụng Voucher.

Lưu ý:

- *Định nghĩa Giá Trị Nhà được áp dụng theo chính sách này: là Tổng nghĩa vụ thanh toán mà KH phải trả để mua Nhà ở (gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm KPBT). KPBT không được sử dụng Voucher để thanh toán.*
- *Voucher chỉ được sử dụng cho đích danh KH hoặc vợ/chồng, tứ thân phụ mẫu, con đẻ/con nuôi, anh chị em ruột của 2 vợ chồng (có giấy tờ chứng minh mối quan hệ hợp pháp theo quy định).*
- *Thuế phí phát sinh liên quan đến Voucher (nếu có) sẽ do khách hàng tự chi trả theo quy định.*

bmhpcHk0

bmhpcHk0